Begründung

1. Bebauungsplan „Steigäcker“ und

2. Örtliche Bauvorschriften „Steigäcker“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler, Landkreis Calw

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
4.1 Landesentwicklungsplan 2002
4.2 Regionalplan

5. Örtliche Planungen
5.1 Flächennutzungsplan
5.2 Bestehende Bebauungspläne

6. Angaben zum Plangebiet
6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

7. Städtebauliche Konzeption

8. Umweltverträglichkeit
8.1 Umweltbericht
8.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
8.3 Artenschutz
8.4 Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes
8.5 Geruchsprognosegutachten
8.6 Schalltechnische Untersuchung

9. Auswirkungen der Planung
9.1 Soziale Auswirkungen
9.2 Städtebauliche Auswirkungen
9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

10. Maßnahmen zur Verwirklichung
10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
10.2 Stromversorgung
10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
10.4 Müllentsorgung

11. Planungsrechtliche Festsetzungen
11.1 Art der baulichen Nutzung
11.2 Maß der baulichen Nutzung
11.3 Bauweise
11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
11.6 Grünordnerische Festsetzungen

12. Örtliche Bauvorschriften
12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
12.2 Gestaltung der Baugrundstücke

13. Flächenbilanz

Anlage:

- **Umweltbericht zum Bebauungsplan „Steigäcker“ mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Bestands- und Maßnahmenplan, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 22.10.2024**
- **Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes gem. § 33a NatSchG Baden-Württemberg im Rahmen des Bebauungsplans „Steigäcker“ in Neuweiler, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 06.06.2023**
- **Bescheid des Landratsamtes zum Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes vom 02.04.2024 (7 Seiten)**
- **Geruchsprognosegutachten im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Steigäcker“ in Neuweiler, iMA Richter+Röckle vom 07.07.2022**
- **Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Steigäcker“ in Neuweiler, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud vom 09.09.2022**

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Neuweiler liegt im Zentrum des Landkreises Calw ca. 20 km südwestlich von Calw und ist dem Regierungsbezirk Karlsruhe zugehörig.
Neuweiler besteht aus dem Hauptort Neuweiler mit Hofstett und den Teilorten Agenbach, Breitenberg, Gaugenwald, Oberkollwang und Zwerenberg. Die Gemeinde hat rund 3.224 Einwohner (Stala BW Stand 03/2023). Im Hauptort leben derzeit ca. 1.150 Einwohner
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Neuweiler.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde verfügt für die Wohnbauentwicklung derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven mehr. Es ist vorgesehen in Neuweiler im Gewann „Steigäcker“ ein Baugebiet zu entwickeln. Das Baugebiet wird von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Auftrag der Gemeinde Neuweiler entwickelt. Die LBBW befindet sich aktuell bereits im Eigentum sämtlicher Flächen innerhalb des Baugebietes. Mit dem Verkauf der Grundstücke erfolgt eine kommunale Bauverpflichtung.
Im August 2021 lagen der Gemeinde insgesamt 40 konkrete Anfrage nach Bauplätzen vor. Eine große Anzahl dieser Anfragen ist von Einheimischen.
Trotz der sich verändernden Rahmenbedingungen haben sich Stand Ende März 2023 bei einer aktuellen Abfrage nach einem konkreten Bauplatz weitere 27 Interessenten gemeldet, so dass jetzt 67 Interessenten dringend in diesem Baugebiet bauen möchten. Damit reichen die im Bebauungsplan vorgesehenen 30 Bauplätze nicht einmal aus, um 50 % der Nachfrage zu decken. Eine große Anzahl dieser Anfragen ist von Einheimischen. Der (Eigen-)Bedarf ist damit deutlich dokumentiert.
Alle Bemühungen der Gemeinde in den letzten Jahren insbesondere leerstehende Grundstücke im Innenbereich einer Nachverdichtung zuzuführen sind entweder aufgrund von fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder anderweitiger Gründe (z.B. Immissionen aus der Landwirtschaft) nicht erfolgreich gewesen.
Im Herbst 2019 hat die Gemeinde für das Plangebiet „Steigäcker“ ein Strukturkonzept entwickelt, welches in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Erschließungsplaner abgestimmt wurde.
Im Vorfeld dazu haben im gesamten Gemeindebereich Untersuchungen mit intensiven Eigentümergesprächen stattgefunden, welche Flächen zur Verfügung stehen und entwickelt werden können.
Das Baugebiet mit insgesamt ca. 30 Grundstücken kann in mehreren Abschnitten entwickelt werden. Für die langfristige Entwicklung sind mehrere Bauabschnitte möglich. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt ausschließlich mit Bauzwang. Die Grundstücke sind innerhalb von 5 Jahren zu bebauen.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Neuweiler geschaffen.

Innenentwicklung

In den letzten 10 Jahren gab es in Neuweiler im Bereich Schaffung neuer Wohngebiete lediglich das Baugebiet „Steigäcker“ und das Wohngebiet „Hohenzeil“ im Ortsteil Zwerenberg. Dieses wurde durch den Bürgerentscheid vom 02.08.2020 gestoppt und wird nicht weiterverfolgt. Innerhalb dieses Gebietes hätten ca. 50 Bauplätze auf ca. 3,5 ha entstehen können. Damit ist das Baugebiet Steigäcker mit ca. 2,85 ha und 30 Bauplätzen das einzige Baugebiet, das zeitnah entwickelt und umgesetzt werden kann.
Städtebaulich sinnvolle Arrondierungen in Form von Ergänzungs- oder Abrundungssatzungen, insbesondere in Gaugenwald und im Hauptort Neuweiler, sind für konkrete Einzelbauvorhaben umgesetzt worden. Dies bewegt sich in den letzten 10 Jahren in einer Größenordnung von ca. 15 Bauplätzen mit ca. 1,00 ha. Zudem wurden noch freie Bauplätze der Gemeinde vollständig verkauft und bei Bauplätzen im Privateigentum darauf hingewirkt, dass diese einer Bebauung zugeführt werden sollen.
Die Gemeinde Neuweiler ist mit dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ seit 2016 im Landessanierungsprogramm. Die Gemeinde konnte dadurch 0,45 ha Neubauland im Außenbereich

durch Neubau, Umnutzung und Leerstandsaktivierung im Ortskern einsparen. 29 Wohneinheiten wurden geschaffen.

Abgeschlossene und laufende Maßnahmen
1. Grunderwerb Wildbader Weg 10 (abgeschlossen)
2. Abbruch und Neubau Wildbader Weg 10
3. Modernisierung Friedhofstraße 2 (Sonne-Mond-Sterne Haus) (abgeschlossen)
4. Modernisierung Marktstraße 8 (abgeschlossen)
5. Modernisierung Calwer Straße 3 (abgeschlossen)
6. Modernisierung Teinachweg 1 (abgeschlossen)
7. Modernisierung Kirchweg 5
8. Modernisierung Nagolder Straße 2
9. Modernisierung Marktstraße 2, Heimatmuseum
10. Planung Modernisierung Marktstraße 7, Rathaus
11. Einbau des Kindergartens in Waldschule im SIQ
12. Erschießung Marktstraße/ Calwer Straße

Geplante Maßnahmen bis Programmende
1. Erschießung Marktstraße,' Calwer Straße
2. Modernisierung Heimatmuseum Marktstraße 2
3. Modernisierung Kirchweg 5
4. Modernisierung Nagolder Straße 2
5. Abbruch und Neubau Wildbader Weg 10
6. Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Mehrfamilienhaus Calwer Straße 16
7. Einbau des Kindergartens in Waldschule im SIQ

Die Gemeinde versucht seit Jahren an Grundstücke und Gebäude zu kommen, um diese der Nachverdichtung und Innenentwicklung zuzuführen. Leider ist die Verfügbarkeit äußerst eingeschränkt. Es befinden sich keine Grundstücke und Gebäude auf dem Markt. Die Grundstücke werden heute bis zum Tod der Eigentümer behalten und dann vererbt. Die Gemeinde hat damit keine weiteren Handlungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde hat sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ intensive Gedanken um die zukünftige Nachverdichtung im Ortskern gemacht. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist nun eine deutlich dichtere und größere Bebauung wie es die Innenentwicklung nach § 34 BauGB hergegeben hätte möglich. Auslöser hierfür war unter anderem auch das bürgerschaftliche Projekt „Herbstrose“.
Dabei handelt es sich um ein bürgerschaftliches Projekt zur Seniorenbetreuung. In der Gemeinde Neuweiler wurde im Rahmen eines LEADER Projekts ein modellhaftes Vorhaben der Seniorenbetreuung gemeinsam mit der Bürgerschaft entwickelt. Dieses Projekt konnte über das Modellprojekt Präsenz, in dessen Rahmen Neuweiler eine von drei Modellgemeinden in Baden-Württemberg war, weiterentwickelt und zur Planreife geführt werden. Bereits seit rund 7 Jahren betreibt die Tagespflege „Herbstrose“ den Verein Miteinander und Füreinander in angemieteten Räumen. Um die Seniorenbetreuung in Neuweiler mittelfristig zukunftsfähig zu machen, ist die Umsetzung eines Bauprojekts erforderlich. Zur baulichen Umsetzung wurde 2019 die Bürgergenossenschaft Neuweiler gegründet und in Folge auch eingetragen. Ziel ist es, in der Ortsmitte ein zweckentsprechendes Gebäude zu erstellen, in dem die Tagespflege im Erdgeschoss untergebracht werden soll. Das Obergeschoss ist für eine Wohngemeinschaft mit Tag- und Nachtbetreuung mit 11-12 Plätzen geplant. Im Dachgeschoss sollen 4 Wohnungen als Service-Wohnen entstehen. Durch den Wegfall der KfW 40 Förderung der Bundesregierung und die zwischenzeitlich immens gestiegenen Bau- und Materialkosten, wie auch die deutlich gestiegenen Zinsen, wird es für Neuweiler enorm schwierig werden, dieses modellhafte Projekt, das bereits einiges an Beachtung gefunden hat, umzusetzen.

3. Verfahren

Zwischen 2017 und 2022 bestand nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit ca. 8.000 m² überbaubarer Grundfläche wird diese Voraussetzung für das geplante Baugebiet „Steigäcker“ erfüllt.
Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB sollte an die bestehende Bebauung angeschlossen werden, wobei unabhängig vom Inhalt des im Südosten angrenzenden Bebauungsplans, der noch nicht in allen Teilen realisiert ist, auch im Osten Bebauung angrenzt. Nach der Rechtsprechung ist nicht erforderlich, dass sich das Plangebiet als Lückenschluss in die bisherigen Siedlungsrandbereiche einfügt. Es ist auch nicht erforderlich, dass das Plangebiet an mehreren Seiten an die vorhandene Bebauung anschließt. Als unzulässig werden vielmehr (nur) Planungen angesehen, die sich insgesamt oder in Teilen derart deutlich von den bestehenden Siedlungsflächen abgrenzen, dass eine Fortführung des bisherigen Siedlungszusammenhangs auch bei großzügiger Betrachtung nicht mehr erkennbar ist (*Spieler/Muffler, Anmerkung zu VGH München, Beschluss vom 27.09.2021 - 1 NE 21.1820 -,juris PR-Umwelt 12/2021 Anmerkung 2*).
Entsprechend § 13b BauGB waren kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig.
Eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde erstellt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt.
Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen konnte im Verfahren nach § 13 b BauGB wegen der geringen Gebietsgröße verzichtet werden.
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, wie in diesem Fall die Ersatzmaßnahmen für die Vögel und Fledermäuse, werden umgesetzt.
Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB wurde im Verfahren nach § 13b nicht abgesehen.
Das Verfahren wurde in zwei Schritten durchgeführt, um die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange angemessen berücksichtigen zu können.
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im Gemeinderat am 26.11.2019 und der Billigungsbeschluss am 21.07.2020 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) fand im Zeitraum vom 07.08.2020 bis 07.09.2020 statt. Am 26.10.2021 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den entsprechenden Entwurfsbeschluss gefasst.
Im Zeitraum vom 12.11.2021 – 13.12.2021 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen entnommen werden.
In den Jahren 2022 wurden eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm und zu den möglichen Emissionen des Schützenhauses sowie ein Geruchsprognosegutachten durchgeführt.

Nach dem Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 zu § 13b BauGB, hat der Gesetzgeber das Verfahren nach § 13b in der ab 01.01.2024 geltenden Fassung des BauGB ersatzlos aufgehoben und durch Einführung des § 215a BauGB eine Möglichkeit aufgezeigt, wie begonnene § 13b BauGB-Verfahren rechtssicher zu Ende geführt werden können.
§ 13a (2) 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB sowie § 13 (2) 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a (1) 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen wären.
Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass sich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben.

Der Plangeber kommt der Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen in seiner Abwägung mit der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 (4) BauGB und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach.
Der Plangeber hat sich ausführlich und intensiv mit den Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschäftigt. Dazu wurde ein erheblicher fachtechnischer Aufwand betrieben um geeignete Flächen für den Ausgleich zu finden. Er kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan, die erheblichen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

Die Gemeinde möchte das begonnene Bebauungsplanverfahren zügig und entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten, die § 215a BauGB bereit hält, zu Ende führen.
Entsprechend dem Gesetzestext findet mit den neu erarbeiteten abwägungsrelevanten Unterlagen (siehe Anlagen, Seite 2) eine erste erneute Veröffentlichung des Entwurfes mit anschließender erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB statt.
Zusätzlich dazu hat der Plangeber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Antrag auf Umwandlung des Streuobstbestandes gem. § 33a NatSchG Baden-Württemberg eingereicht. In diesem Zuge findet eine Ersatzpflanzung in der Größenordnung 1:2 statt. Insgesamt wird als Ausgleich eine Pflanzung von 22 Streuobstbäumen auf einer Fläche von mind. 5.125 m² umgesetzt.

Der Gemeinderat hat am 04.06.2024 den erneuten Entwurf des Bebauungsplans „Steigäcker“ gebilligt und dessen erneute öffentliche Auslegung nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange hatten im Zeitraum vom 17.06.2024 – 19.07.2024 nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.
Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen entnommen werden.

Gegenüber dem Entwurf vom 04.06.2024 gibt es in der Planfassung (Schriftlicher Teil) vom 22.10.2024 lediglich unter 2.4 und 2.11 klarstellende, redaktionelle Hinweise zu Landwirtschaft und Nist- und Quartierhilfen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Neuweiler dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

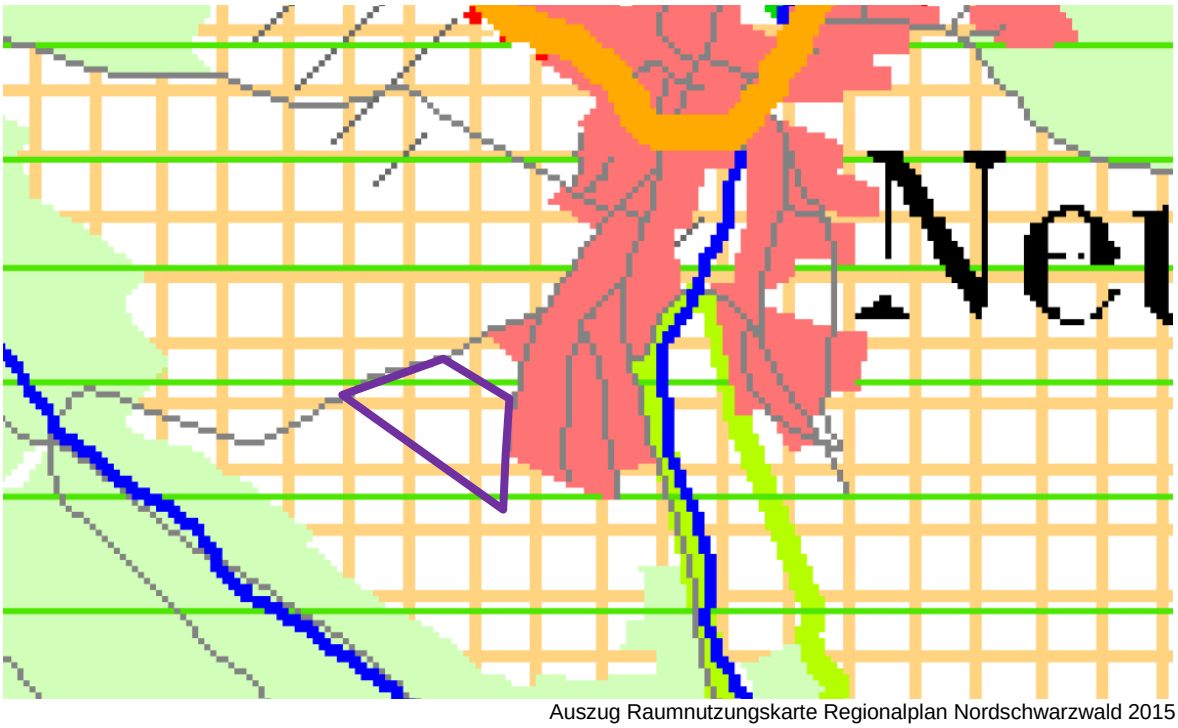
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan "Nordschwarzwald" weist Neuweiler als Siedlungsbereich aus. Die Fläche des Geltungsbereiches ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Mindestflur (Landwirtschaft) sowie Erholung und Tourismus dargestellt. Grundsätze des Regionalplans werden durch den Bebauungsplan tangiert.
Der Regionalplan Nordschwarzwald aus dem Jahr 2004/2015 formuliert im Kapitel 1.2 Grundsätze für die räumliche Ordnung und Gestaltung der Region. Der Grundsatz (13) „*In den Waldlandschaften ist das bestehende Freiflächenverhältnis Offenland – Wald zu*

*erhalten bzw. zu verbessern. Bei Bauvorhaben sind Waldstandorte in die Alternativenprüfung einzubeziehen. In Agrarlandschaften sind die verbliebenen Waldflächen zu schonen.“ s*pielt dabei für Neuweiler eine zentrale Rolle.
Im Kapitel 3.3.3 Landwirtschaft wird unter Grundsatz (4) Sonderaufgabe Mindestflur ausgeführt, dass „*ihre Bewirtschaftung oder Pflege sichergestellt werden soll. Die Unterschreitung der Mindestflur ist aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas zu vermeiden. Der Landschaftsraum des Nordschwarzwaldes wird durch die Mindestfluren der Waldhufendörfer und anderer besiedelter Rodungsinseln in ganz besonderem Maß geprägt. Diese charakteristischen Formen sind zu erhalten oder in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild weiter zu entwickeln. Ist eine Inanspruchnahme der Mindestflur, z.B. aus städtebaulichen Gründen, nicht zu vermeiden, ist ein Ausgleich durch Rückversetzen des Waldrandes anzustreben.“*
Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob an einer anderen Stelle ein Rückversetzen des Waldrandes möglich ist.

Abwägung
Da der Regionalplan Nordschwarzwald alle entweder nicht bewaldeten oder als Siedlungsflächen ausgewiesene Bereiche in Neuweiler als Mindestflur (Landwirtschaft) definiert, ist eine Flächensuche, die diese regionalplanerische Festlegung nicht enthält, obsolet. Der Plangeber räumt dem Belang der Siedlungsentwicklung gegenüber der Mindestflur den Vorrang ein.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald 2015

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Teinachtal in der derzeit gültigen Fassung weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft aus. Außerdem ist noch eine Freileitung dargestellt die mittlerweile unterirdisch verlegt wurde.
Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen, die im Rahmen der Fortschreibung (2005) entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ ausgewiesen wurden. Östlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB, durfte der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, 2019 im beschleunigten Verfahren, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
Daran ändert auch das BVG Gerichtsurteil zu § 13b BauGB von 2023 nichts. In den Heilungsvorschriften des § 215 a Abs. 3 S. 1 BauGB wird weiterhin die Anwendung des § 13a BauGB festgelegt.

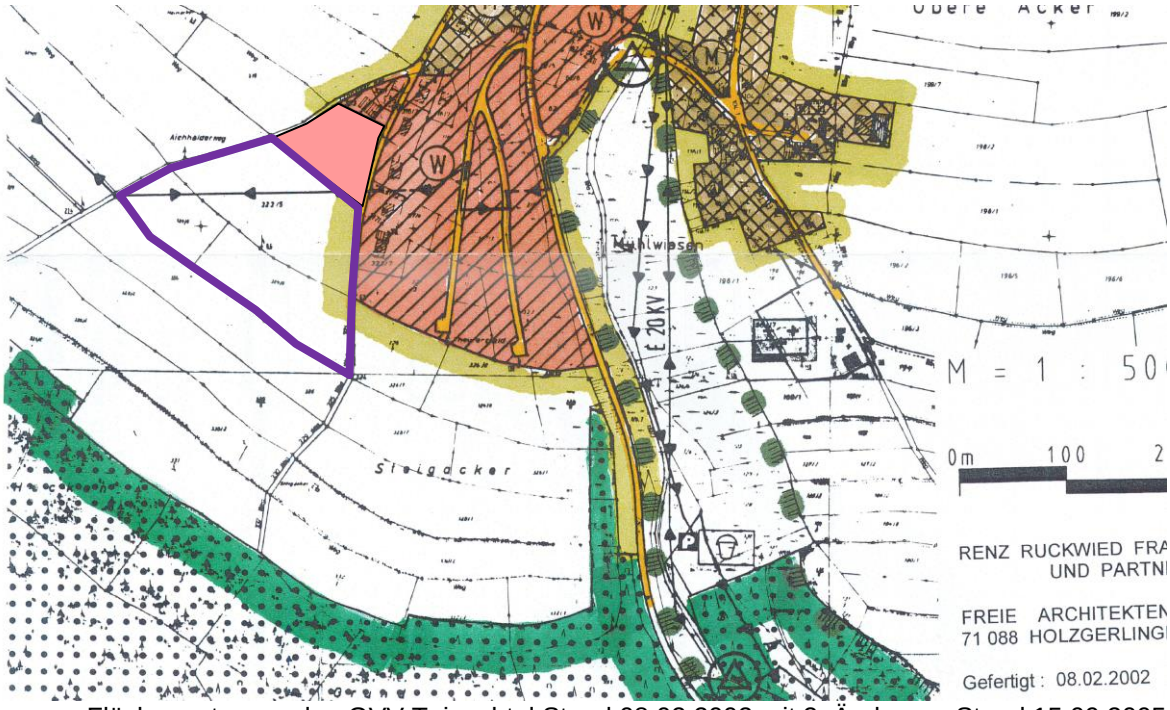
Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Karlsruhe vorgebrachte Stellungnahme, dass aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls (erhebliche Umweltauswirkungen vorhanden) eine Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen (vg. § 215a Abs. 3 BauGB) ist und demnach der Flächennutzungsplan einer formellen Änderung bedarf, wird von Seiten der Gemeinde nicht geteilt.

Der Plangeber lässt sich diesbezüglich durch die Firma iuscomm Rechtsanwälte aus Stuttgart beraten. Diese kommt in ihrer Sach- und Rechtslagenprüfung zu folgendem Ergebnis:
„Die Vereinfachung hinsichtlich des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist anwendbar, auch wenn die Vorprüfung des Einzelfalls erhebliche Umweltauswirkungen feststellt.
Die nicht-umweltbezogenen Verfahrenserleichterungen nach § 13a BauGB sind auch anzuwenden, wenn die Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Dazu gehört neben der Vereinfachung bei Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB) insbesondere auch die Vereinfachung hinsichtlich des Flächennutzungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB). Die Ansicht des Regierungspräsidiums Karlsruhe halten wir für nicht vertretbar.
Begründung:
Dieses Problem wurde in der bisher zu § 215a BauGB veröffentlichen Literatur nur knapp erwähnt. Uechtritz kommt zu dem Ergebnis, dass die Einschränkungen des § 215a Abs. 3 BauGB sich nur auf die in S. 1 genannten Privilegierungen beziehe. Im Gegenzug folge daraus, dass die sonstigen Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens unabhängig von der Vorprüfung des Einzelfalls eingreifen.
Uechtritz, in: BeckOK BauGB, 62. Ed., Stand: 01.05.2024, § 215a Rn. 12.
§ 215a Abs. 3 S. 1 BauGB bezieht sich nach seinem Wortlaut ausdrücklich auf folgende Verfahrenserleichterungen:
- § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB (Umweltprüfung, Umweltbericht, Angabe umweltbezogener Informationen)
- § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Eingriffskompensationsfiktion).
Schon der Wortlaut der Vorschrift legt nicht nahe, dass die Vorprüfung des Einzelfalls irgendeine Relevanz für die anderen Verfahrenserleichterungen hat. Es ist daher mit Uechtritz davon auszugehen, dass im Umkehrschluss diese anderen Verfahrenserleichterungen nicht unter dem Vorbehalt einer Vorprüfung des Einzelfalls stehen.
Dieses Ergebnis findet eine Stütze darin, dass nur bei umweltbezogenen Verfahrenserleichterungen eine Vorprüfung des Einzelfalls der Umweltauswirkungen Sinn ergibt.
Weiter wird dieses Ergebnis durch die Entscheidung des BVerwG gestützt, die Anlass für Einführung des § 215a BauGB gab. Das BVerwG hatte die Verfahrenserleichterungen des § 13b in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB als unvereinbar mit der SUP-Richtlinie angesehen. Die anderen Verfahrenserleichterungen können nicht gegen Unionsrecht verstoßen, da es keine entsprechenden Unionsvorschriften gibt. § 215a Abs. 3 BauGB stellt zwar auch die Eingriffskompensationsfiktion nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB unter den Vorbehalt der Vorprüfung, obwohl diese nicht

unionsrechtlich vorgeschrieben ist. Dies ist allerdings dem naheliegenden Umstand geschuldet, dass die Eingriffskompensation auf die Umwelt bezogen ist.
Abgesehen von diesen Argumenten, hat der Gesetzgeber die aufgeworfene Frage in der Begründung zum Gesetzentwurf ausdrücklich thematisiert. Dort heißt es:
„Hat der Plan nach dem Ergebnis der Einzelfallprüfung jedoch voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, muss die Gemeinde nunmehr aufgrund der europarechtlichen Vorgaben eine vollwertige Umweltprüfung durchführen, einen Umweltbericht erstellen und daraufhin auch die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung neu durchführen. Schließlich muss die Gemeinde die Umweltauswirkungen des Plans nach dem Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung berücksichtigen. In diesem Fall muss sich die Gemeinde sowohl im Rahmen der Umweltprüfung als auch in der Abwägung mit der Frage des Eingriffsausgleichs auseinandersetzen.
Im Übrigen können die Erleichterungen nach den §§ 13a Absatz 2 Nummer 1, 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 bis 3 sowie §13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB unabhängig von dem Ergebnis der Vorprüfung weiterhin genutzt werden. Diese ergänzenden Erleichterungen können insbesondere im Falle von begonnenen Planungen eine umfängliche Wiederholung von Verfahrensschritten vermeiden. Absatz 4 soll klarstellen, dass die §§ 214 und 215 zur Planerhaltung auch auf Bebauungspläne Anwendung finden, die nach dem vorgeschlagenen § 215a aufgestellt worden sind.“
BT-Drs. 20/9344, S. 92f.
Insgesamt sprechen somit alle Argumente dafür, dass die nicht-umweltbezogenen Erleichterungen unabhängig von der Vorprüfung des Einzelfalls anzuwenden sind.“

Der Plangeber teilt diese Position und führt das Verfahren ohne eine formelle Flächennutzungsplanänderung zu Ende.

Plausibilitätsprüfung
Im rechtgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal sind in Neuweiler und den Teilorten lediglich im Bereich Hohenzeil in Zwerenberg noch 0,35 ha Wohnbauflächenreserven vorhanden. Dieses Baugebiet kann aufgrund eines Bürgerentscheids vom 02.08.2020 nicht entwickelt werden. Der Bürgerentscheid ist für die Gemeinde bindend.
Andere Flächenalternativen sind im Flächennutzungsplan keine mehr vorhanden.



Flächennutzungsplan GVV Teinachtal Stand 08.02.2002 mit 2. Änderung Stand 15.09.2005

5.2 Bestehende Bebauungspläne

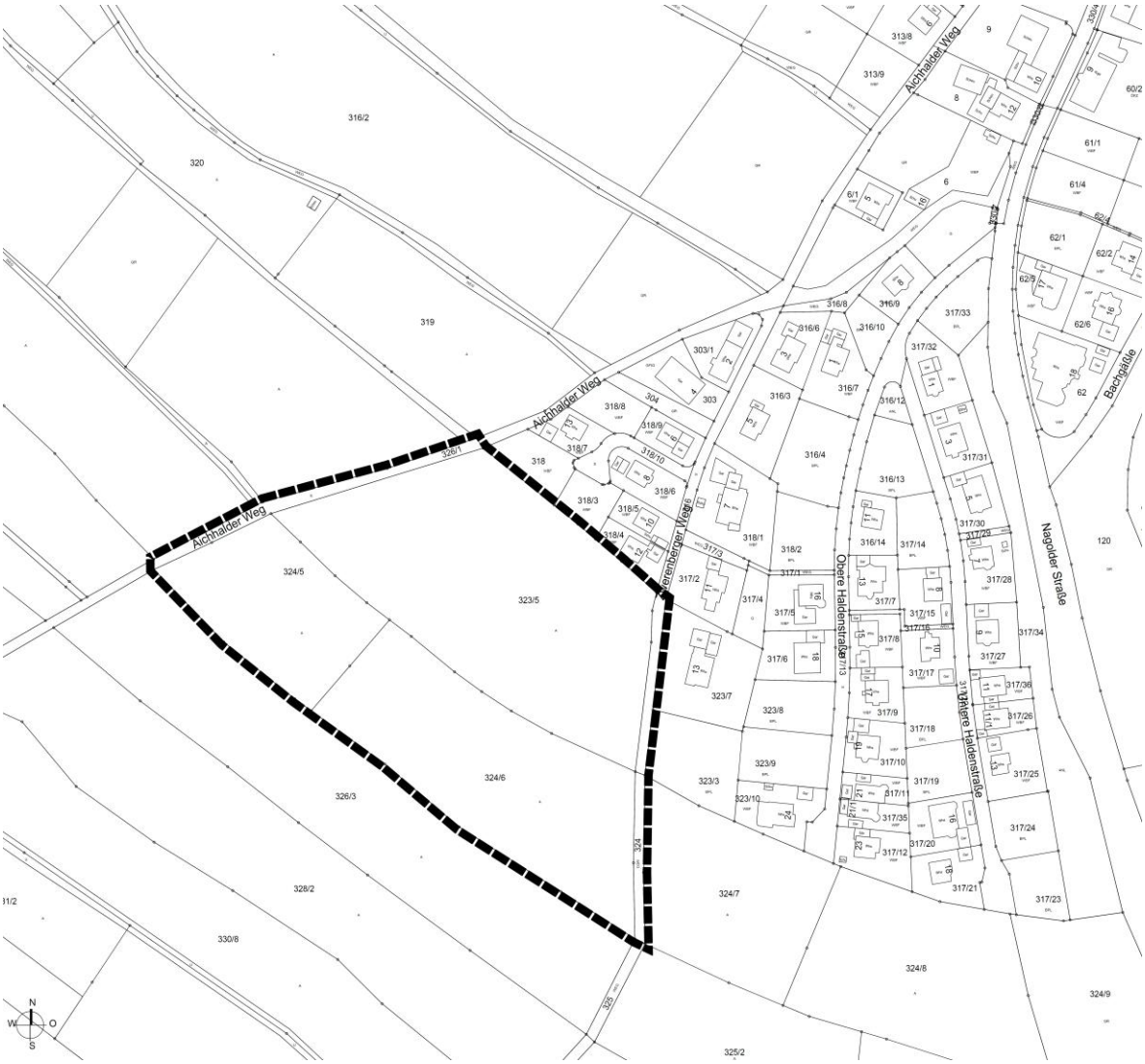
Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwerenberger-Aichhalder Weg“, rechtskräftig seit 21.06.2006, an. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Halde“, rechtskräftig seit 20.06.1991, an. Eine Überlagerung findet nicht statt.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,85 ha und befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Neuweiler anschließend an die Wohngebiete „Halde“ und „Zwerenberger-Aichhalder Weg“.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 323/5, 324/5, 324/6, 316 (teilweise); 324 (teilweise) sowie 326/1 (teilweise).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Steigäcker“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Wiesen- und Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Der Hochpunkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden mit ca. 667,0 m ü NHN. Der Tiefpunkt des Geländes innerhalb des

Geltungsbereiches befindet sich im Süden mit ca. 654,0 m ü NHN. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereiches von Norden nach Süden um ca. 13 m ab.
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 323/5, 324/5, 324/6 sowie teilweise die Flurstücke 326/1 und 324.
Im Nordosten auf dem Flst. Nr. 323/5 befinden sich vereinzelt Streuobstbäume. Teile davon werden als Pflanzbindung gesichert. Im Südwesten entlang Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 324/6 befindet sich eine Feldhecke die ein mittlerweile geschütztes Biotop darstellt. Auch dieses wird im Bebauungsplan als Pflanzbindung gesichert.

Aus der Vergangenheit ist der Gemeinde nicht bekannt, dass Oberflächenhangwasser in größerem Ausmaß in den Bereich des Baugebietes abfließt.
Aus den Starkregengefahrenkarten für Neuweiler ist erkennbar, dass der Bereich um das Baugebiet kein „Hotspot“ darstellt.
Vom Erschließungsplaner wird bei der Planung und der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Dieses kann über die geplante Kanalplanung abgeleitet werden. Da die Regenwasserentwässerung nach Süden entlang der Verlängerung des Zwerenberger Weges stattfindet ist nicht zu befürchten, dass in den Bestandsgebäuden nördlich des Plangebietes es bei stärkeren Regenfällen zu Wassereintritt kommt.
Die Schaffung von Wällen oder Mulden würde zwangsläufig dazu führen, dass topographisch gesehen das Wasser Richtung Ortszentrum von Neuweiler ablaufen würde und hier die zu einer weiteren Verknappung der Kanalkapazität führen würde.

7. Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Zwerenberger Weg und den Aichhalder Weg. Der Aichhalder Weg und der Zwerenberger Weg bieten Ausbaumöglichkeiten, um derzeit bestehende Engstellen zu optimieren. Derzeit wird vom Erschließungsplaner und von der Gemeinde dieses Optimierungspotential geprüft.
Vorgesehen ist eine Ringerschließung über die Straßen A, B und C mit einem im Nordwesten und Südwesten abgehenden Erschließungsast, der eine spätere Erweiterung des Baugebietes ermöglicht. Die Straßenbreiten werden mit 5,50 m + 1,50 m einseitiger Gehweg vorgesehen. Aufgrund der Straßenbreite ist damit ein Begegnungsverkehr problemlos möglich. Über eine verkehrsrechtliche Anordnung hat die Gemeinde die Möglichkeit die zulässige Geschwindigkeit für PKW`s im Sinne der Verkehrssicherheit zu regeln. Die innenliegenden Grundstücke 23 und 26 werden mittels Erschließungsstich mit einer Breite von 3,50 m erschlossen. In der Verlängerung des Erschließungsastes wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dieser Bereich dient im Winter auch als Schneeablage. Die Erschließungsplanung ist damit zum einen auf Verkehrssicherheit ausgerichtet, berücksichtigt aber zum anderen auch einen möglichst wirtschaftlichen Ausbau.

Seit 03.05.2024 liegt eine Skizze vom Erschließungsplaner vor, in welchen Bereichen der Aichhalder Weg verbreitert werden muss, um mit einer geplanten Straßenbreite von 5,50 m zukünftig auch einen problemlosen Begegnungsverkehr in der Verlängerung des Baugebietes in Anschlussbereich an die Sammelstraße (Nagolder Straße) ermöglichen zu können.

Insgesamt werden 30 Grundstücke erschlossen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 540 m² und 745 m². Lediglich die beiden für eine Mehrfamilienhausnutzung vorgesehenen Grundstücke 17 und 18 sind 1.110 m² groß. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Bandbreite an unterschiedlichen Grundstücksgrößen genau den Bedarf von Bauinteressenten abdeckt. Im Süden wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die neben der Funktion als Retentionsfläche für Regenwasser auch der Ortsrandeingrünung dient. Ebenfalls ausgewiesen wird eine private Grünfläche im Norden auf den

Grundstücken 1 – 5 die insbesondere eine Auflockerung zwischen dem Wohngebiet Zwerenberger Weg und Steigäcker ermöglicht und dem Erhalt der Streuobstbäume dient.

Die Gemeinde entscheidet sich bewusst dafür, im neuen Baugebiet gegenüber den bestehenden angrenzenden Bebauungsplänen eine etwas dichtere Bebauung zu ermöglichen. Dieses Vorgehen entspricht im vollen Umfang der Forderung der Regierung nach flächensparenderem Bauen.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbericht

Nach dem Gerichtsurteil vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichtes zu § 13 b BauGB, hat der Gesetzgeber durch Einführung des § 215a BauGB eine Möglichkeit aufgezeigt wie § 13 b BauGB Verfahren rechtssicher zu Ende geführt werden können.
§ 13 a (2) 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB sowie § 13 (2) 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a (1) 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen wären.
Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass sich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben.
Der Plangeber kommt diesen erheblichen Umweltauswirkungen in seiner Abwägung mit der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 (4) BauGB und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach.

Aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes vom 22.10.2024 wird zu den einzelnen Schutzgütern folgendes zitiert:

„<u>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</u>
Die Grenz-, Richt- und Orientierungswerte des Lärmschutzes, sowie die Geruchs- und Luftbelastungswerte werden voraussichtlich für das geplante Gebiet, sowie die angrenzenden Flächen eingehalten.

<u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</u>
Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Verlust eines gem. § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestands. Dies geht mit Beeinträchtigungen der Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Käfer einher. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch Vermeidungsmaßnahmen und das Anbringen von Nist- und Quartierhilfen vermieden. Der Verlust des Streuobstbestands wird durch die Neuentwicklung eines Streuobstbestands auf Gemarkung Oberkollwangen ausgeglichen. Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine geschützte Feldhecke am Rand des Geltungsbereichs durch ein Pflanzgebot erhalten und es werden Gehölzpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt. Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt durch Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Neuweiler.

<u>Boden</u>
Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 16.405 m² und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen von Böden. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit den Böden und durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt durch Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Neuweiler.

Wasser
Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken sowie in einem Retentionsbecken zurückgehalten und versickert. Für Zufahrten und Wege werden wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist daher nicht anzunehmen, auch die Grundwasserneubildung wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Klima, Luft
Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Durchgrünung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Neupflanzung von Gehölzen.

Landschaft
Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets am südwestlichen Rand von Neuweiler sowie den Verlust von Streuobstbäumen. Zur Einbindung in die freie Landschaft wird der Geltungsbereich durch eine Pflanzung von heimischen Laubbäumen eingegrünt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Es kommt zu einer Fällung von kulturhistorisch bedeutsamen Streuobstbäumen. Ein Ausgleich durch die Entwicklung eines Streuobstbestandes ist vorgesehen.

Wechselwirkungen
Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich verändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:
- *zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen*
- *Errichten von Totholzpyramiden*
- *Anbringung von Fledermaus- und Vogelnistkästen*
- *Erhalt der Feldhecke*
- *Erhalt von Streuobstbäumen*
- *Beschränkung der Beleuchtung*
- *Rückhaltung von Niederschlagswasser und Dachbegrünung*
- *Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge*
- *schonender Umgang mit den Böden*
- *Pflanzung von Bäumen auf Baugrundstücken*
- *Pflanzung von Gehölzen im Bereich des Versickerungsbeckens*
- *Neuentwicklung eines Streuobstbestandes*
- *Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuweiler*

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen
Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde Neuweiler.“

8.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes vom 22.10.2024 wird zu den einzelnen Schutzgütern folgendes zitiert:

„Kompensationsbedarf
Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Beeinträchtigungsumfang
Durch das geplante Baugebiet kommt es zu Beeinträchtigungen von Biotoptypen. Es tritt ein Biotopwertverlust von 65.940 Ökopunkten ein. Es kommt zu einem Verlust eines gem. § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestands. Dies geht mit einem Verlust von potenziellen Lebensräumen von Vögeln. Fledermäusen und Totholzkäfern einher.

Vermeidung/Minderung
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden zeitliche Beschränkungen für die Baufeldfreimachung festgesetzt. Zudem werden Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse angebracht. Die zu fällenden Streuobstbäume werden als Totholzpyramide aufgestellt. Zur Minderung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen wird die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs eingeschränkt. Im Rahmen der Maßnahme 4 wird die Feldhecke im Südwesten des Geltungsbereichs als Pflanzbindung erhalten.
Ausgleich
Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung werden innerhalb des Geltungsbereichs auf öffentlichen und privaten Flächen Einzelbäume gepflanzt. Hierdurch können 20.066 ÖP erzielt werden. Zusätzlich wird im Bereich des Retentionsbeckens eine Blühfläche mit Gehölzen wickelt. Der Wertgewinn ist bereits beim Ausgleichsbedarf von 65.940 ÖP berücksichtigt. Im Rahmen der Maßnahme 12 wird ein Streuobstbestand neu angelegt. Dies führt zu einer Aufwertung von 21.440 ÖP. Es ergibt sich folgender reduzierter Ausgleichsbedarf:

-65.940 ÖP + 20.066 ÖP + 21.440 ÖP = - 24.434 ÖP

Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites erfolgt durch Maßnahmen des Ökokontos der Gemeine Neuweiler. Hiervon werden für den Bebauungsplan 188.067 ÖP angerechnet. Damit wird das Defizit beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgeglichen.

Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt
Beeinträchtigungsumfang
Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Versiegelungen im Umfang von 16.405 m². Dies entspricht einem Wertverlust von insgesamt 163.633 Ökopunkten.

Vermeidung/Minderung
Es sind Maßnahmen zur Minderung von baubedingten Bodenbeeinträchtigungen vorgesehen. Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind Stellplätze, Parkierungsflächen, Platzbefestigungen und Wege mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen herzustellen und das unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten.

Ausgleich
Ein schutzgutinterner Ausgleich des Schutzguts Boden ist nicht möglich. Die Kompensation erfolgt daher schutzgutübergreifend durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuweiler. Hiervon werden für den Bebauungsplan 188.067 ÖP angerechnet. Abzüglich des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt stehen noch 163.633 ÖP zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens werden somit vollständig kompensiert.

Schutzgüter Landschaft und Erholung, Wohnumfeld, Kulturgüter
Für diese Schutzgüter ist ein quantitativer Vergleich nicht möglich. Die vor allem visuellen Beeinträchtigungen werden durch Pflanzbindungen und Eingrünungsmaßnahmen so weit

kompensiert, dass eine landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Baugebietes erreicht wird.“

8.3 Artenschutz

Durch die erweiterten artenschutzrechtlichen Bestimmungen und die Bestimmungen zur Umwelthaftung ist es erforderlich, die Betroffenheit der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt zu beurteilen. Hierfür fand 2019 eine Vorbegehung zur Abschätzung des Habitatpotenzials statt.
Bei einer Habitatpotenzialanalyse werden Rückschlüsse von den vorgefundenen Habitatstrukturen auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten gezogen. Dabei wird unterstellt, dass sämtliche vorkommende Habitatstrukturen von den in Frage kommenden Arten auch genutzt werden. Dies führt, ohne eine konkrete Bestandsaufnahme der tatsächlich vorkommenden Arten, in der Regel zu einer Überschätzung der Nutzung von Habitaten.
Die im Gebiet vorkommenden Biotoptypen wurden am 10.10.2019 unter Verwendung des Kartierschlüssels der LUBW (LUBW, 2018) erfasst. Im Jahr 2022 erfolgte eine weitere Untersuchung der Bäume auf das Habitatpotenzial für Arten.
Aus dem Fazit des Umweltberichtes vom 21.03.2024 zum Artenschutz wird folgendes zitiert:

„Es wurde eine Habitatpotenzialanalyse für das Untersuchungsgebiet durchgeführt und potenzielle Habitate für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Käfer festgestellt. Es werden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz der Arten getroffen. Der Verlust eines gem. § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestands wird durch eine Neupflanzung kompensiert. Eine geschützte Feldhecke am Rand des Geltungsbereichs wird durch ein Pflanzgebot erhalten. Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt durch Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Neuweiler.“

Detailliertere Ausführungen zu den Biotoptypen, Vegetation und Tierarten sind dem Umweltbericht vom 21.03.2024 in Kapitel 5.2 zu entnehmen.

Insgesamt werden als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen die Anbringung von 20 Quartierhilfen für Fledermäuse und 12 Nisthilfen für Vögel als Festsetzung in den Schriftlichen Teil übernommen.
Die Nisthilfen sind bereits Anfang des Jahres 2021 angebracht worden, die Kästen stehen damit zu Beginn der Brutzeit bzw. Fledermausaktivität zur Verfügung. Das Monitoring findet in Form von jährlicher Reinigung der Kästen statt, bei der auch eine Besatzkontrolle stattfindet. Nist-/Quartierhilfen, die dauerhaft nicht angenommen werden, sind an einem geeigneteren Standort anzubringen.

8.4 Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes

Mit der Änderung des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) vom 17.12.2020 erfolgte die Unterschutzstellung von Streuobstbeständen durch den § 33a NatSchG. Streuobstbestände im Sinne des § 4 Abs. 7 LLG mit einer Mindestfläche von 1.500 m² sind demnach zu erhalten. Eine Umwandlung der Nutzungsart kann nur mit Genehmigung erfolgen und ist vorrangig durch Neupflanzungen auszugleichen (§ 33a Abs. 2 und 3 NatSchG).

Die Gemeinde Neuweiler hat gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG BW einen Antrag auf Genehmigung gestellt, welche die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Neuentwicklung von Streuobstwiesen ermöglicht. In diesem Zuge findet eine Ersatzpflanzung in der Größenordnung 1:2 auf den Flst. Nr. 152 und 160/6 Gemarkung Oberkollwangen statt. Insgesamt wird als Ausgleich eine Pflanzung von 22 Streuobstbäumen auf einer Fläche von mind. 5.125 m² umgesetzt.

Dieser Antrag wurde vom Landratsamt Calw am 02.04.2024 positiv beschieden.

8.5 Geruchsprognosegutachten

Das Landratsamt Calw mit den Abteilungen Umwelt- und Arbeitsschutz sowie Landwirtschaft schreibt in seiner Stellungnahme vom 08.09.2020:
„Erhebliche Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft können im Bereich der Wohnbebauung vermutlich ausgeschlossen werden.“

Die Gemeinde hat trotzdem im Jahr 2022 ein Geruchsprognosegutachten durch das Büro iMA Richter+Röckle erstellen lassen.
Aus der Zusammenfassung des Berichtes vom 07.07.2022 wird folgendes zitiert:
„Die Geruchsimmissionen liegen im größten Teil des Bebauungsplangebiets unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswerts von 10 %. Nur in einem kleinen Bereich in der Nähe des Festmistlagers wird in einem kleinen Bereich eine Geruchsstundenhäufigkeit von 14 % berechnet. Hier könnte zur Beurteilung ggf. ein Zwischenwert von bis zu 15 % angesetzt werden, da das Plangebiet an den Außenbereich angrenzt (siehe Kapitel 3.2).“

In den Schriftlichen Teil ist entsprechend der Empfehlung der Abteilung Landwirtschaft folgender Hinweis unter Punkt 2.4 Landwirtschaft aufgenommen:
„In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.“, damit Bauinteressenten frühzeitig informiert sind.
Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß möglich und hinzunehmen.

8.6 Schalltechnische Untersuchung

Die Gemeinde hat im Jahr 2022 eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine+Jud erstellen lassen.
Aus der Zusammenfassung des Berichtes vom 09.09.2022 wird zu den Auswirkungen auf den Bestand-/ Erschließungsverkehr folgendes zitiert:
„Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden an der bestehenden Bebauung sowohl im Prognose-Nullfall, als auch im Prognose Planfall eingehalten. Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle (Schwelle zur lärmbedingten Gesundheitsgefährdung) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht überschritten.“

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Hauptort Neuweiler wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.
Der Plangeber hat sich ausführlich mit den öffentlichen Belangen der Erweiterung des Siedlungsbereiches im Rahmen einer Arrondierung zur Befriedigung des aktuellen Wohnraumbedarfs beschäftigt. Hierbei hat er auch die persönliche Betroffenheit der angrenzenden, bestehenden Bebauung berücksichtigt. Insbesondere durch die zweite Zufahrt über den Aichhalder Weg ins Baugebiet, werden verkehrs- und lärmtechnisch die bestehende Bebauung im Zwerenberger Weg entlastet. In der Abwägung des öffentlichen Belangs (Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum) gegenüber dem privaten Belang (Beeinträchtigung der Lebensqualität) hat der Plangeber dem öffentlichen Belang den Vorrang eingeräumt.

Durch die Ergänzung des Wohngebietes mit einer entsprechenden Bebauung, die von der Art der Nutzung dem vorhandenen Gebiet entspricht, befindet sich der Plangeber im Rahmen der Abwägung dem Allgemeinwohl verpflichtet. Insofern kann von einer Verantwortung des Plangebers gegenüber der Wertminderung der Grundstücke nicht gesprochen werden. Die Bauleitplanung ist in ihrer Entwicklung in diesem Rahmen frei. Eine Wertminderung durch die Bauleitplanung im Verantwortungsbereich des Plangebers ist nicht zu erkennen.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand im Gewann „Steigäcker“ wird abgerundet.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Auch für die Entwässerung weiterer zukünftiger Erschließungsabschnitte sieht das Baugebiet ausreichend Fläche vor. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.
Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.
Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den Gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Neuweiler angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.
Aufgrund der Bodenverhältnisse (geplante Auffüllungen) ist eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück vermutlich nicht möglich. Dieser Ansatz liegt dem Entwässerungskonzept zu Grunde. Das häusliche Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen wird separat über einen Regenwasserkanal in das neu zu schaffende zentrale offene Rückhaltebecken abgewirtschaftet, d.h. rückgehalten, vorgereinigt und gedrosselt in Richtung Oberflächengewässer abgeleitet.
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird ebenfalls über den Regenwasserkanal in das Rückhaltebecken eingeleitet.
Die Mehrbelastung der Ortskanalisation beschränkt sich auf den häuslichen Schmutzwasseranteil aus dem Plangebiet, welcher verhältnismäßig gering ist (<<1 l/s). Ein entsprechender Entwässerungsnachweis wird im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet.
Da die Regenwasserentwässerung nach Süden entlang der Verlängerung des Zwerenberger Weges stattfindet ist nicht zu befürchten, dass es in den Bestandsgebäuden nördlich des Plangebietes bei stärkeren Regenfällen zu Wassereintritt kommt. Abgesehen davon obliegt es gemäß Abwassersatzung jedem Hauseigentümer, seinen Gebäudeanschluss gegen Rückstau bis auf Bezugsniveau (=Höhe Erschließungsstraße) zu sichern (vgl. §20 AbwS Gde. Neuweiler).

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Steigäcker“ ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung, wie in den angrenzenden Bebauungsplänen „Halde“ und „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ festgesetzt. Im WA soll eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ermöglicht.
Neben den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die insbesondere wegen ihrer Größe und ihren Auswirkungen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein sollen, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auch die allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen dienen nicht vordringlich der Wohnnutzung ~~und sind deshalb in Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB nicht zulässig~~.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.
Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhen durch eine maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt. Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 9,50 m. Innerhalb des Baugebietes ist mit der festgesetzten Gebäudehöhe, die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen möglich. Im angrenzenden Bebauungsplan „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ ist eine Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig und eine Traufhöhe von 5,50 m. Als Zahl der Vollgeschosse sind hier II Vollgeschosse zulässig. Damit bleibt der aktuelle Bebauungsplan in der maximalen Gebäudehöhe 0,50 m niedriger als der angrenzende Bebauungsplan Zwerenberger-Aichhalder Weg. Die um 0,80 m erhöhte Traufhöhe bzw. 0,50 höhere Gebäudehöhe bei Pultdächern wird insbesondere damit begründet, dass im Sinne der Nachverdichtung auch die Dachgeschosse nutzbar gemacht werden sollen.
Für Gebäude mit den Dachformen Pultdach und Flachdach gelten ebenfalls andere maximale Gebäudehöhen. Dies insbesondere um keine unverhältnismäßig hohen Wandflächen zu erhalten. Aus Gründen des Nachbarschutzes wird bei Wandhöhen (Pultdach) über 6,30 m der Abstand zur Grenze um den Faktor 0,2 entgegen der Regelung in der LBO BW auf 0,6 erhöht.
Die Grundflächenzahl wird gegenüber dem angrenzenden Bebauungsplan „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ ebenfalls mit 0,4 ausgewiesen.
Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der möglichen Vollgeschosse mit 0,8 festgesetzt und damit gegenüber dem Bebauungsplan „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ um 0,2 erhöht.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung.

11.4 Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Süden des Baugebietes sieht der Bebauungsplan größere Grundstücke vor um den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird innerhalb des Gebietes WA2 im Gegensatz zu dem Gebiet WA1, in dem die Zahl der zulässigen Wohnungen beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten begrenzt ist, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht beschränkt.

11.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze weit bemessen. Von der Ausweisung von sogenannten „Briefmarkenbaugrenzen“ für jedes einzelne Grundstück wird abgesehen. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheit in der Bebauung ihrer Grundstücke. Um innerhalb des Baugebietes eine lockere Bebauung gewährleisten zu können, werden die Straßen-/Gehwegräume und die Bereiche bis zur Baugrenze mit 13,00 m ausreichend dimensioniert.

11.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Auch die Bauherren, die an ein öffentliches Grundstück anbauen, sollen die Möglichkeit erhalten unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsregelung an die Grundstückgrenze bauen zu dürfen.
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

11.7 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die Baumpflanzungen durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei. Im Norden werden die bestehenden Streuobstbäume durch drei weitere Pflanzungen ergänzt. Im Süden wird ein bestehendes Biotop als Pflanzbindung festgesetzt. Zur besseren Eingrünung des Baugebietes Richtung Süden zur freien Landschaft, wird für die südlich gelegenen Grundstücke die Pflanzung von zwei jeweils Baumpflanzungen und für das Retentionsbecken weitere Pflanzungen (Solitär-Linde und Gehölzgruppen) festgesetzt.
Aus Gründen den Insektenschutzes sind zur Außenbeleuchtung nur Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dacheindeckung getroffen.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchgiebel sowie Fassadengestaltung, aneinandergebaute Gebäude, Garagen und Einfriedungen getroffen.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2,00	ha	70,2 %
Verkehrsfläche	ca.	0,54	ha	18,9 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,23	ha	8,1 %
Private Grünfläche	ca.	0,08	ha	2,8 %
Versorgungsfläche	ca.	<0,01	ha	0,00 %
Geltungsbereich	ca.	2,85	ha	100,0 %

Anzahl der Baugrundstücke	30
500 – 549 m²	4
550 – 599 m²	0
600 - 649 m²	8
650 - 699 m²	4
700 - 799 m²	12
Über 800 m²	2
Baugrundstücksgrößen von… bis…	540 m² - 1.110 m²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	666 m²

Gebäudeanzahl	30	Geb.

Wohneinheiten		
Einfamilien-/Doppelhäuser (28) 1,5 WE pro Geb.	42	WE
Mehrfamilienhaus (2) 6,0 WE pro Geb	12	WE

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	135	EW

Nettowohndichte	68	EW/ha
Bruttowohndichte	47	EW/ha

Reutlingen, den 22.10.2024

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Gemeindeplaner SRL

Neuweiler, den 22.10.2024

Martin Buchwald
Bürgermeister